PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

Il se construira 645 logements à Saguenay en 2009

La baisse d'activité observée depuis le début de 2009 sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay se poursuivra tout au long de l'année. En effet, selon nos plus récentes perspectives du marché de l'habitation, 645 mises en chantier sont attendues en 2009, et 565 autres en 2010. Comme la plupart des régions, celle du Saguenay-Lac-Saint-Jean n'échappera pas à l'onde de choc du ralentissement économique mondial.

Contextes économique et démographique

La toile de fond, soit les facteurs influençant les divers segments du marché de l'habitation, s'est passablement assombrie depuis la

Figure 1

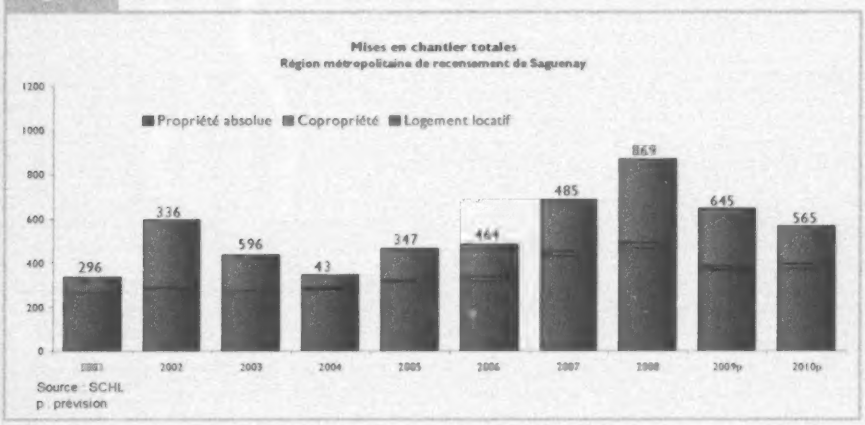


Table des matières

2 Malgré le ralentissement, le nombre de mises en chantier restera élevé

3 Logements en propriété absolue

3 Marché de la copropriété

4 Marché locatif

5 Marché de la revente

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

dernière parution de cette publication. Que l'on parle de l'économie mondiale, nord-américaine, canadienne ou québécoise, les signes de faiblesse économique se font plus nombreux depuis quelques mois. À Saguenay, par contre, ce n'est pas la détérioration des indicateurs locaux qui fait les manchettes, mais plutôt le report des investissements de la compagnie Rio-Tinto Alcan (RTA). Celle-ci a annoncé qu'elle mettait en veilleuse, pour une durée indéterminée, presque la totalité de ses projets d'investissement à travers le monde, incluant ceux au Saguenay-Lac-Saint-Jean, estimés à plus de 2 milliards de dollars d'ici 2015. Néanmoins, ce sont tout de même quelques centaines de millions de dollars qui seront investis en 2009 – en partie grâce à l'aide de 175 millions de dollars du gouvernement du Québec – pour maintenir les chantiers de construction actifs (en particulier celui de l'usine pilote AP-50) et rénover la centrale hydro-électrique de Shipshaw.

Les répercussions du report des investissements de RTA se sont déjà fait sentir chez plusieurs sous-traitants, et des mises à pied temporaires ont été annoncées. Même si les pertes d'emplois sont à peine perceptibles dans les résultats mensuels de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, nous sommes d'avis que le ralentissement économique touchera tôt ou tard l'économie de la RMR de Saguenay, et ce, malgré plusieurs investissements par les différents paliers de gouvernement et Hydro-Québec. Nous estimons donc qu'environ 1 % des emplois de la région seront perdus en 2009.

L'impact du ralentissement économique sur le marché de l'habitation proviendra de l'incertitude accrue des consommateurs. En 2010, l'arrivée à maturité de certains grands chantiers (centrales hydro-électriques Eastmain-1-A et Shipshaw), la poursuite, de façon plus intensive, des travaux amorcés par RTA ainsi qu'une perspective de reprise sont des facteurs qui devraient stimuler le marché du travail de la région. Le nombre d'emplois devrait ainsi progresser de 2,3 %.

La pause prévue en 2009 sur le marché du travail de la RMR de Saguenay se traduira donc par un besoin moins important en travailleurs. Par ricochet, le solde migratoire de la RMR (en particulier la migration d'une région à une autre) sera plus faible. Par contre, comme pratiquement toutes les régions font face à une diminution de la demande de main-d'œuvre, on s'attend plutôt à un statu quo du déficit migratoire de la RMR de Saguenay. Ainsi, en 2009, après plusieurs années consécutives d'amplification du déficit migratoire, une pause est attendue : 500 personnes devraient quitter la RMR, soit le même nombre qu'en 2008.

Toujours sur le plan démographique, le rythme de formation de ménages demeure positif, et ce, malgré la décroissance de la population. Il est soutenu par le vieillissement de la population ainsi que par les divorces et séparations. Dans la RMR de Saguenay, il se formera un peu plus de 300 ménages par année en 2009 et en 2010, presque exclusivement dans le groupe des 65 ans et plus.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Malgré le ralentissement, le nombre de mises en chantier restera élevé

Après avoir atteint en 2008 un niveau inégalé depuis 1991, le nombre total de mises en chantier diminuera notablement en 2009 dans la RMR de Saguenay. On prévoit qu'il fléchira de 26 % par rapport aux 869 unités construites en 2008 et qu'il s'établira à 645. Il s'agit d'une modération importante de la construction résidentielle par rapport à 2008, mais, du même coup, d'un retour à un niveau d'activité un peu plus normal, qui cadre davantage avec les réalités démographiques. Le résultat attendu en 2009 sera tout de même le troisième en importance dans la région depuis le début des années 2000. Tant le segment des habitations en propriété absolue que celui des logements locatifs enregistreront une baisse d'activité en 2009. Pour le premier, mis à part

le niveau des taux hypothécaires, la plupart des indicateurs pointent vers un affaiblissement de l'activité, après une année 2008 particulièrement dynamique : marché du travail, solde migratoire, formation de ménages, optimisme des consommateurs. Pour le second, c'est essentiellement la réduction du nombre d'unités destinées aux aînés qui sera en cause. En effet, 565 mises en chantier sont attendues en 2010, soit 12 % de moins qu'en 2009.

Logements en propriété absolue

Le nombre de mises en chantier d'habitations en propriété absolue (principalement des maisons individuelles) a bondi au cours des deux dernières années dans la RMR de Saguenay. En effet, après avoir oscillé entre 223 et 318 entre 2000 et 2006 – période où le taux de chômage et le déficit migratoire étaient relativement élevés –, il est monté à 430 en 2007 et à 468 en 2008. Au lendemain de ces deux années exceptionnelles, on prévoit un ralentissement de la cadence, c'est-à-dire 365 mises en chantier d'habitations en propriété absolue. Même si on s'attend à une meilleure conjoncture en 2010, le nombre d'habitations en propriété absolue qui seront construites sera sensiblement le même qu'en 2009 (375).

Cette année, le segment des maisons individuelles sera plus affecté par la conjoncture économique et démographique que les jumelés, les maisons en rangée et les duplex. De 400 en 2008, le nombre de maisons individuelles dont les fondations seront coulées tombera à 295 en 2009, ce qui représente un fléchissement de 26 %. Cette prévision est fondée sur les facteurs suivants :

1) consommateurs sur le qui-vive en raison du ralentissement économique;

2) prix relativement élevé des maisons individuelles neuves, qui va de pair avec le coût élevé des terrains;

3) un plus grand nombre de propriétés existantes à vendre;

4) formation de ménages presque nulle chez les 65 ans et moins.

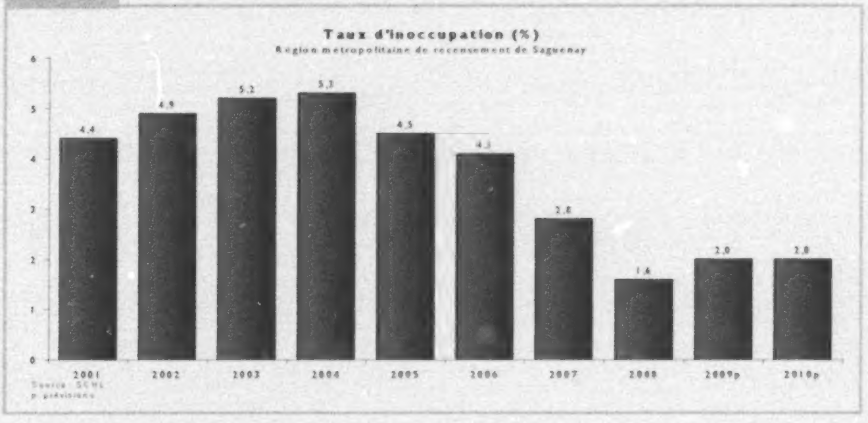
Le résultat attendu en 2009 sera tout de même non négligeable, puisqu'il sera soutenu par une conjoncture particulière : des taux hypothécaires exceptionnellement bas auxquels s'ajouteront des prêts et investissements publics dans les secteurs qui agissent comme moteurs économiques dans la région. En 2010, il ne faut pas s'attendre à retourner aux niveaux observés en 2007 et 2008, même en cas de reprise rapide de l'économie mondiale. On restera plutôt au niveau de 2009, avec une prévision de 300 mises en chantier sur le territoire saguenéen. Mis à part le contexte économique, l'effet des autres facteurs sur le segment des maisons individuelles restera à peu près le même au cours des deux années visées par nos prévisions.

Le segment des jumelés, des maisons en rangée et des duplex connaîtra quant à lui une légère hausse en 2009 et en 2010, parce qu'il est plus abordable que celui des maisons individuelles. Comme sa taille est somme toute limitée, ce segment devrait être moins touché par les soubresauts de l'économie. On prévoit 70 mises en chantier de ce type en 2009, et 75 autres en 2010.

Marché de la copropriété

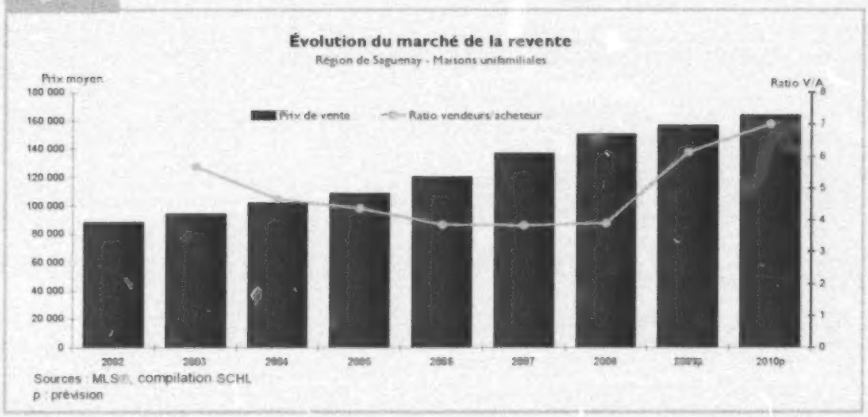
La construction de copropriétés a été assez importante dans la RMR de Saguenay par le passé. Entre 1992 et

Figure 2



1994, environ 14 % des logements commencés dans la région faisaient partie de ce segment. Cette part est tombée à zéro en 1995, puis elle est restée nulle jusqu'en 2003. Depuis 2004, elle se maintient entre 2 et 5%. Bien que leur nombre ait été plutôt limité au cours des dernières années, les copropriétés ont l'avantage d'être plus abordables et d'offrir un service d'entretien extérieur aux propriétaires-occupants. Elles conviennent ainsi très bien aux ménages âgés désirant demeurer propriétaires mais pour qui l'entretien devient un fardeau. Ainsi, comme il est prévu que le vieillissement de la population s'accentuera dans la région, ce segment du marché devrait tout au moins se maintenir, à court terme. Pour l'instant, le nombre limité de mises en chantier de copropriétés à Saguenay s'explique probablement par le fait que les propriétés neuves et existantes y sont moins chères que dans les autres grands centres urbains du Québec, où la copropriété est bien implantée. En 2009 et en 2010, environ 20 habitations de ce type devraient être construites.

Figure 3



Marché locatif

Au cours des dernières années, la construction de logements locatifs dans la RMR de Saguenay a été soutenue par le segment des résidences pour aînés. Ainsi, 54 % des logements locatifs construits depuis 2000 étaient destinés à cette clientèle. Dans un contexte où le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels était plus élevé que celui des logements pour aînés, cette situation était logique. Ce sont donc 854 appartements privés qui se sont ajoutés au parc de résidences pour aînés depuis 2000, contre 622 logements locatifs traditionnels. La croissance rapide du nombre de personnes âgées de 75 ans et plus et un taux d'inoccupation très faible dans les résidences pour aînés à certains endroits expliquent en quelque sorte l'engouement des promoteurs pour ce segment du marché locatif. Vu l'expansion récente de ce marché, on prévoit la construction d'environ 225 logements locatifs pour aînés sur le territoire de la RMR de Saguenay en 2009 et en 2010.

La croissance de l'offre de logements locatifs traditionnels a été plutôt limitée au cours des dernières années. C'est que les coûts de construction actuels – incluant le prix du terrain – font en sorte qu'il est difficile pour les promoteurs de demander des loyers concurrentiels par rapport à la moyenne du marché, d'où les perspectives de rentabilité réduites des nouveaux immeubles. Puisque ce contexte n'a pas changé, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier de logements locatifs traditionnels avoisinera 100 unités en 2009 et en 2010, malgré le fait que le taux d'inoccupation soit très faible (1,6 %).

L'ajout d'immeubles de logements locatifs traditionnels et d'ensembles pour aînés portera le nombre de mises en chantier de logements locatifs à 260 en 2009. Même s'il s'agit d'une baisse de 31 % par rapport à 2008, ce total reste élevé. En 2010, 170 logements locatifs – traditionnels et pour aînés – devraient être construits dans la RMR de Saguenay.

Selon l'enquête menée en octobre 2008, le marché locatif de la RMR de Saguenay s'est resserré pour une quatrième année de suite. Le taux d'inoccupation est passé de 5,3 % en octobre 2004 à 1,6 % en octobre 2008. Le resserrement du marché locatif à Saguenay au cours des dernières années est le résultat d'une demande accrue, attribuable

au contexte économique favorable et à une offre insuffisante. Des investissements dans les infrastructures ont dynamisé le marché du travail et, par ricochet, le solde migratoire de la RMR – principalement la migration en provenance d'autres régions –, d'où la demande accrue.

Bien que les différents paliers de gouvernement interviennent pour soutenir et relancer l'activité économique, la région perdra un certain nombre d'emplois au cours de l'année 2009, à cause du ralentissement mondial. Toutefois, les pertes ne seront pas assez importantes pour que le taux d'inoccupation remonte de façon significative. Celui-ci devrait s'établir à 2 % en octobre 2009, en légère hausse par rapport à octobre 2008. En 2010, l'amélioration des perspectives économiques et, possiblement, la hausse du prix de l'aluminium permettront de redémarrer les projets de RTA au Saguenay-Lac-Saint-Jean. La demande de travailleurs aura alors tendance à augmenter, ce qui fera reculer le taux d'inoccupation.

Pour ce qui est du loyer moyen des logements de deux chambres, ce dernier s'est établi à 518 $ en octobre 2008 – au deuxième rang parmi les loyers les plus bas dans les RMR du Canada. En raison du resserrement du marché observé ces dernières années, le loyer moyen montera à 530 $ en 2009 et à 542 $ en 2010.

Marché de la revente

Le marché de la revente a été très actif au cours des dernières années dans la RMR de Saguenay. En 2007, un nombre record de propriétés résidentielles ont changé de mains (1 651). L'activité sur le marché a été moins intense en 2008, la demande ayant été freinée par la détérioration du marché du travail et par les prix élevés – ceux-ci ont augmenté de plus de 75 % depuis le début des années 2000. Le nombre de transactions a diminué de 5,7 % entre 2007 et 2008, pour s'établir à 1 557. Étant donné que le marché du travail ne s'améliorera pas, que le solde migratoire stagnera et que le rythme de formation de jeunes ménages sera presque nul, on prévoit que cette tendance se poursuivra à court terme, du moins en 2009. Par conséquent, le nombre de ventes s'établira à 1 250, en baisse de 20 % par rapport à 2008. Comme nous prévoyons une légère reprise économique en 2010, le marché de la revente suivra aussi cette direction, de sorte que 1 350 transactions sont attendues.

Les maisons unifamiliales se sont transigées à un prix moyen de 150 597 $ en 2008, en hausse de 10 % par rapport à 2007. Il s'agissait alors d'une progression un peu moins rapide que celle enregistrée un an auparavant (13,9 %), époque où un record de vente avait été établi. Le marché sera plus équilibré en 2009, car la demande fléchira pendant que l'offre augmentera un peu. On prévoit en effet que la croissance des prix sera moins rapide cette année (de seulement 4 %) et que les maisons unifamiliales se vendront en moyenne 156 600 $. En 2010, le prix moyen atteindra 163 600 $, en hausse de 4,5 % par rapport à 2009.

Resumé des prévisions RMR de Saguenay Printemps 2009	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS ®	1 627	1 651	1 557	1 250	-19,7	1 350	8,0
Prix moyens MLS® ($) (unifamilial)	120 141	136 881	150 597	156 600	4,0	163 600	4,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	271	373	400	295	-26,3	300	1,7
Logements collectifs	214	312	469	350	-25,4	265	-24,3
Tous types de logement confondus	485	685	869	645	-25,8	565	-12,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	159 316	178 276	184 719	188 000	1,8	195 000	3,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	4,4	4,2	5,0	n/d	-	n/d	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,1	2,8	1,6	2,0	0,4	2,0	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	485	490	518	530	-	540	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-	5,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	70 400	70 200	69 100	68 400	-	70 000	-
Croissance de l'emploi (%)	3,2	-0,3	-1,6	-1,0	-	2,3	-
Taux de chômage (%)	8,8	8,8	8,5	9,0	0,5	8,7	-0,3
Migration nette [1]	-1 169	-794	-500	-500	-	-300	-

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris™ (compilation SCHL), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2008 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64265_2009_B01